



## Velforeningsers overtakelse av fellesareal

Velforeninger overtar ofte fellesarealer fra utbyggere på vegne av beboere i et område. Lekeplasser er et typisk eksempel på et slikt fellesareal. Denne artikkelen gir en kort oversikt over hva velforeninger bør være oppmerksomme på når de overtar fellesarealer.

### Kontraksregulering

Når styret skal overta et opparbeidet fellesareal fra utbygger, følger partenes forpliktelser av den valgte kontrakten. I kontrakten kan det være angitt spesifikke krav til leveransen fra utbygger. Uavhengig av kontrakt skal det imidlertid kunne kreves at arbeidene er faglig godt utført.

### Befaring og overtakelsesprotokoll

Når arbeidene nærmer seg ferdigstillelse, er utgangspunktet at utbygger innkaller til overtakelsesforretning. Velforeningen er som regel representert ved styret. Formålet med befaringen er å gjennomgå de utførte arbeidene, og anmerke eventuelle feil og mangler i overtakelsesprotokollen. Det er viktig at styret gjennomfører en grundig befaring av fellesarealet som skal overtas, eventuelt har med seg en sakkyndig, og nedfeller i protokollen avvik eller mangler som oppdages.

Er arbeidet mangelfullt anbefales styret å innta i protokollen en rimelig frist for utbedring. Det bør videre nedfelles at dersom fristen ikke overholdes av utbygger, vil styret besørge utbedring ved å engasjere en annen entreprenør og kreve kostnadene dekket av utbygger. Dersom det foreligger svært mange forhold som er mangelfulle eller uferdige, kan styret være i posisjon til å nekte å overta fellesarealet til det er i kontraktsmessig stand.

### Reklamasjon

Skulle mangler og avvik oppdages etter overtakelsesdatoen, må det reklameres innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget. En reklamasjon bør være skriftlig og inneholde informasjon om hva slags mangel som gjøres gjeldende og at velforeningen kan komme til å kreve prisavslag, erstatning eller heving som følge av mangelen.

### Vedlikehold

Velforeninger har ofte ansvar for å sørge for vedlikehold og tilsyn av fellesarealer slik at de er forsvarlige å bruke (for eksempel klatrestativ på en lekeplass eller brygge på en bade plass). Dette er utbygger uvedkommende og er kostnader som er påregnelige. Ofte vil kommunen bidra med vedlikeholdsarbeid og gi økonomisk støtte.

### Ansvarsforsikring

Velforeninger som er eier av, eller har påtatt seg ansvaret for, drift og vedlikehold av fellesareal, kan pådra seg et rettslig erstatningsansvar for skader som oppstår på fellesområdet. Dersom uhellet skulle være ute, er det derfor lurt å sørge for tilfredsstillende forsikringsdekning. Hvis man er medlem av Vellenes Fellesorganisasjon vil man være sikret dekning som er tilpasset behovet til en velforening.

Artikkelen er skrevet av advokat Mari Braanaas i Aurlien Vordahl & Co Advokatfirma